



Vorlage Stadtparlament

vom 23. April 2009

Nr. 0409

Schulhäuser

Schulanlage Feldli; Sanierung**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Schulanlage Feldli wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 10'420'000 erteilt. Davon werden CHF 200'000 der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Feldli, entworfen und gebaut vom Zürcher Architekten Eduard Del Fabro, wurde im Jahr 1957 bezogen. Nun soll sie umfassend saniert und den neuen schulischen Anforderungen angepasst werden. Die Anlage überzeugt sowohl durch ihre Einbettung in die Umgebung als auch durch die klar strukturierten, einfachen Baukörper. Diese Klarheit setzt sich in den Innenräumen, den sorgfältigen Detaillösungen und deren Materialisierung fort. Die Schulanlage weist erhebliche Qualitäten auch aus denkmalpflegerischer Sicht auf. Im heute gültigen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte ist die Schulanlage der Kategorie 3 zugeteilt. Die Anlage ist damit kein Schutzobjekt im rechtlichen Sinne, die Erhaltung und fachgerechte Sanierung ist jedoch anzustreben.

Der hohen architektonischen Qualität steht der schlechte bauliche Zustand der Schulanlage gegenüber. Die einzelnen Trakte, vor allem deren Dächer und Fassaden, wurden in den vergangenen Jahren punktuell saniert. Damit fortschreitende Schäden vermieden werden,



muss jetzt umfassend saniert werden. Augenfällig ist der schlechte Zustand der Aussenanlagen. Auch die Bepflanzung auf dem Areal ist überaltert und muss erneuert werden.

Die Ausstattung der Schulzimmer entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und soll modernisiert werden. Die Nutzung verschiedener Räume ist nicht optimal, kann aber durch Umdispositionen verbessert werden. Die völlig veraltete Schulküche der Realschule wurde bereits aufgelöst und in die „Schulküchen West“ an der Zürcher Strasse 204g ausgelagert.

Der Stadtrat stimmte am 14. März 2006 der Durchführung eines Studienauftrages für die Sanierung der Schulanlage Feldli zu und erteilte dafür einen Planungskredit. Es wurden sechs Architekturbüros zur Mitarbeit eingeladen. Es sollte aufgezeigt werden, wie die pädagogischen und betrieblichen Anforderungen einer modernen Quartierschule in den bestehenden Räumen abgedeckt werden können. Am 28. September 2006 hat der Stadtrat vom Ergebnis des Studienauftrages der Schulanlage Feldli Kenntnis genommen. Er folgte dabei den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, welches das Projekt des Architekten Andy Senn, St.Gallen, zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfahl.

Am 16. Januar 2007 genehmigte das Stadtparlament den Projektierungskredit zur Erarbeitung eines Sanierungsprojektes. Die auf dieser Grundlage erstellte Projektierung ist nun abgeschlossen und der Kredit zur Ausführung kann beantragt werden.

2 Schulraumplanung Kreis West

Die Prognosedaten zur Schüler- und Klassenentwicklung im Schulquartier Feldli-Schoren basieren auf dem Bericht „Schulraumplanung in der Stadt St.Gallen“, von welchem das Stadtparlament in seiner Sitzung vom 16. September 2008 Kenntnis genommen hat. Nebst dem Schulquartier Feldli-Schoren sind zur besseren Übersicht auch die Prognosewerte der planungsrelevanten Nachbar-Schulquartiere Engelwies und Schönenwegen aufgeführt. Die Situation präsentiert sich wie folgt:

	Schuljahr 06/07		Schuljahr 09/10		Schuljahr 12/13	
	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler
Feldli-Schoren	14	274	14	280	13 - 15	260-300
Engelwies	11	187	11	187	11-12	180-220
Schönenwegen	13	204	13	221	12-14	210-250

Ein Rückgang der Schülerzahlen ist in diesen Schulquartieren nicht zu erwarten. Mittel- und langfristig ist die Situation in allen drei Schulquartieren stabil. Die Klassenzahlen können ge-



halten werden, wobei sich die Anzahl Kinder pro Klasse sogar durchwegs leicht erhöhen wird.

2.1 Folgerungen für das Raumprogramm der Schulanlage Feldli

Die Schulraumplanung für das Schulquartier Feldli-Schoren wird auf einen Klassenbestand von insgesamt 14 Primarklassen ausgerichtet. Die Raumkonzeption geht deshalb davon aus, dass wie bereits heute im Schulhaus Feldli 11 Klassen und im Pavillon Schoren 3 Klassen geführt werden.

Das Anforderungsprofil mit konkreten Vorschlägen zur zukünftigen Nutzung des bestehenden Raumvolumens im Schulhaus Feldli wurde im Rahmen des vorgängig durchgeführten Studienauftrags erstellt. Dieses bildet zusammen mit der Projektidee der Architekten die Grundlage für das neue Raumprogramm und das entsprechende Pflichtenheft.

Soll die Primarschule Feldli heutigen pädagogischen Anforderungen entsprechen, erhöht sich der Raumbedarf. Es ist allerdings möglich, die benötigten zusätzlichen Räume im bestehenden Gebäudevolumen zu realisieren. Die aktuellen Grundrisse sowie die Nutzung der Räume wurden überprüft und verändert, wenn es aus betrieblicher und pädagogischer Sicht sinnvoll und nötig war. Erreicht wird die Anpassung des Schulhauses an heutige Bedürfnisse mittels Optimierung der Raumnutzungen innerhalb der Schulanlage und innerhalb des Schulquartiers, mit Doppelnutzungen einzelner Räume und der Auslagerung der Hauswartwohnung. Die Schule wird nach der Sanierung über ein Raumangebot verfügen, welches auch für die Zukunft Optionen offen lässt. Eine Erweiterung der Schulanlage Feldli ist deshalb weder sinnvoll noch notwendig.

Mit der Umsetzung des Raumprogramms wird die Schulanlage Feldli den im Bericht „Schulraumplanung in der Stadt St.Gallen“ neu formulierten Zielwert von 2.3 Raumeinheiten à 75m² Unterrichtsfläche pro Klasse einhalten. Da das „Mutterschulhaus“ Feldli für die „Filiale“ Schoren räumliche Basisinfrastruktur bereit zu stellen hat (Handarbeit, Werken, Spezialunterricht bzw. Therapien, Schulleitung, usw.), ist dies klar begründet.

2.2 Erweiterung des Raumprogramms durch das freiwillige Schulangebot (FSA)

Neu schreibt der Kanton St.Gallen ab Schuljahr 2008/2009 vor, dass die Schulgemeinden von Montag bis Freitag für Kindergarten und Primarschule einen betreuten Mittagstisch anbieten müssen. Auch Stadtrat und Stadtparlament haben sich wiederholt für den bedarfsgerechten Ausbau von schulischen Tagesstrukturen ausgesprochen.



Im aktuellen Projekt ist für die Platzierung des FSA der dafür ideal auf der Schulanlage gelegene Kindergarten vorgesehen. Im laufenden Schuljahr ist dieser noch in Betrieb. Im Schuljahr 2009/2010 wird er aber in einen anderen im Quartier gelegenen, freien Kindergartenraum verlegt. Dadurch wird der auf der Schulanlage liegende Kindergarten frei und kann zusätzlich mit ins Sanierungsprogramm aufgenommen werden. Da dieser Kindergarten nur über einen Raum verfügt, wird ergänzend im Schulhaus ein zusätzlicher Raum bereitgestellt. Dies ist eine betrieblich sehr gute Lösung, weil die Räume nahe bei der Schule sind und weil so andere schulische Räume und Infrastruktur mitbenutzt werden kann. Damit kann auf den kostenintensiven Aufbau einer externen Parallelinfrastruktur verzichtet werden. Die neue Lösung versorgt die Schule im Bereich schulischer Betreuungsangebote kurz- und mittelfristig mit einer guten Lösung. Der heutige Standort des FSA in der Nachbarliegenschaft Rosenfeldweg 12 wird nach der Sanierung aufgegeben. Die dazu gemieteten Räumlichkeiten werden gekündigt. Das Gebäude Rosenfeldweg 12 im Finanzvermögen kann wieder anderweitig genutzt werden.

Langfristig bestehen im Schulquartier Feldli potentielle Ausbaumöglichkeiten für den Bereich FSA. Am Gerbeweg, in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Feldli, betreibt die Stadt einen Hort. Eine Verschmelzung von FSA und Hort wäre an diesem Standort möglich. Das vorhandene Raumangebot müsste aber auf jeden Fall durch Neubauten ergänzt werden. Dies scheint auf dem bestehenden Grundstück sinnvoll und möglich.

2.3 Auslagerung der Hauswartwohnung

Der Stadtrat hat im Jahre 2006 grundsätzlich festgelegt, dass Dienstwohnungen für Hauswarte nicht mehr zwingend zum Standardangebot einer Schulanlage gehören müssen. Einerseits, weil der Einbau oder die Sanierung einer Wohnung in einer Schulanlage mit hohen Kosten verbunden ist, welche für den Hauswart einen entsprechend hohen Mietpreis nach sich zieht. Andererseits, weil das bestehende Raumvolumen bei einer Sanierung in erster Linie für schulische Zwecke zu nutzen ist. Im vorliegenden Projekt kann das neue, erweiterte Schulraumprogramm im bestehenden Raumvolumen untergebracht werden, aber nur, wenn die Hauswartwohnung aufgelöst wird. Die Verantwortlichen haben sich schon in einer frühen Planungsphase mit dem Hauswart besprochen. Er wird in nächster Nähe zur Schulanlage ein Mietobjekt nach seinen Vorstellungen suchen.

Geprüft wurde die Verlagerung der Hauswartwohnung in die Liegenschaft am Rosenweg 12. Diese Möglichkeit wurde jedoch aufgrund des schlechten Bauzustandes dieses Objektes nicht weiter verfolgt; sie wäre nur mit erheblichen Aufwendungen zu Lasten des Schulhausprojektes möglich gewesen.



3 Projekt

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projekt zeigt auf, dass es möglich und sinnvoll ist, die Schulanlage Feldli ohne Erweiterungsbauten den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Das hat sich im Verlauf der Projektierung bestätigt. Auf den Ausbau der Untergeschosse kann verzichtet werden. Die architektonische und landschaftliche Qualität der Anlage bleibt erhalten. Das dem Projekt zugrundeliegende Konzept verspricht zudem eine wirtschaftlich günstige Lösung.

4 Bauliche Massnahmen

4.1 Schulhaustrakte West, Nord, Ost

- Sanierung der Bauteile, welche Schäden aufweisen (Sichtbeton und Sichtbacksteinfassaden), den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen (Fenster, Sonnenschutz, Beleuchtung) oder deren Nutzungszeit überschritten ist.
- Ergänzen von Bauteilen zur Gewährleistung des Schulbetriebes entsprechend den heutigen Anforderungen (Akustikdecken, Ausstattung, Möblierung).

Das vorgeschlagene Rauml原因out beruht auf der Optimierung, Komprimierung und Doppelnutzung der bestehenden Räume. Dabei werden die verschiedenen Nutzungsgruppen möglichst in den einzelnen Baukörpern gruppiert.

Westtrakt	Normalunterricht
	Klassenzimmer, davon 2 Dispozimmer
	Garderoben und offene Gruppenzonen
Ostrakt	Normalunterricht (behindertengängig; Einbau Lift)
	4 Klassenzimmer mit integriertem Kleingruppenraum
	2 Werkräume Textil mit Lagerräumen
	Verbrauchsmaterial / Sammlung, Archiv / Apparate
Nordtrakt	Werken, Diensträume, Spezialunterricht
	Schulleitung und Sekretariat, FSA, Mehrzweckraum



ISF 1 und 2, Informatik / Religion

Lehrerzimmer, Vorbereiten Lehrer

1 Zimmer Werken und Gestalten, Lager- und Technikräume

Die Sanierung der Schulhaustrakte wird in kontinuierlichen Etappen erfolgen. Während der Bauphase können sämtliche Klassenzimmer ohne zusätzlich zu erstellende Provisorien umgenutzt werden.

4.2 Turnhalle

Die Turnhalle war im Umfang des Wettbewerbsprogramms nicht enthalten. Es zeigte sich jedoch, dass eine bauliche Sanierung insbesondere der Sanitärräume und Garderoben unumgänglich ist. Die Sanierung erfolgt analog der Schulhaustrakte.

4.3 Kindergarten

Der Kindergarten auf dem Schulhausareal wird künftig für das FSA, als Ersatz für die Räume am Rosenfeldweg 12 genutzt. Für diese Nutzung ist der Einbau einer Küche vorgesehen. Im Übrigen erfolgt eine bauliche Sanierung analog der Schulhaustrakte.

4.4 Liegenschaft Rosenfeldweg 12

Während der Sanierungsphase werden die im Rosenfeldweg 12 gemieteten Räumlichkeiten weiter genutzt. Danach besteht kein erneuter Bedarf für die schulische Nutzung. Die Liegenschaft steht dem Liegenschaftsamt wieder zur Verfügung.

4.5 Erdbebensicherheit

Seit einigen Jahren sind die Auswirkungen von Erdbeben auf Bauwerke vermehrt Gegenstand von Untersuchungen. Als aktueller Stand der Technik gilt das Merkblatt SIA 2018 zur „Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben“. Wie sich anlässlich der Projektierung gezeigt hat, sind aufgrund dieser Norm Nachbesserungen der Erdbebensicherheit der Schulhaustrakte Nord und West, des Kindergartens und des gedeckten Verbindungswegs erforderlich.



Häufig stehen derartige Nachbesserungen im Widerspruch zum denkmalpflegerischen Schutzgedanken. Das Hochbauamt hat mittels einer Erdbebenstudie durch Spezialisten abklären lassen, welche baulichen Massnahmen beim Feldli vorzukehren sind, damit die Stadt als Werkseigentümer ihrer Sorgfaltspflicht im Rahmen der Zumutbarkeit nachgegangen ist. So wird der am stärksten gefährdete Westtrakt durch ein in seiner Funktion klar erkennbares, statisches Element gesichert. Es ist vorgesehen, dieses als Objekt in Verbindung mit der „Kunst am Bau“ im Bereich des Pausenplatzes anzuordnen.

Werden die im Erdbebenbericht empfohlenen Massnahmen durchgeführt, ist die Stadt gemäss heutigem Kenntnisstand ihrer Verantwortung und Sorgfaltspflicht nachgekommen. Für den Schulhaustrakt Ost und die Turnhalle sind keine Massnahmen erforderlich.

Die Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit verursachen zusätzliche Kosten im Betrag von rund CHF 250'000.

4.6 Ökologie, Nachhaltigkeit

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Sanierungsmassnahmen wird die MINERGIE-eco-Zertifizierung für Umbauten angestrebt. Um dies zu erreichen, soll zur Wärmeerzeugung erneuerbare Energie eingesetzt werden. Da Verbesserungen an der Hülle der Gebäude nur sehr beschränkt möglich sind, soll die Schulanlage Feldli mit Fernwärme beheizt werden. Dafür wird ein Erschliessungsbeitrag in der Grössenordnung der Differenz zwischen den Kosten zur Erstellung einer Holzschnittelanlage und einem Fernwärmeanschluss zu leisten sein.

Das Stadtparlament hat am 3. Februar 2009 entschieden, das Schulhaus Feldli und die Wohnüberbauung „Sömmerli 1“ mit Fernwärme zu erschliessen. Mit dem Bau einer neuen Versorgungsleitung soll im Sommer 2009 begonnen werden, mit der Aussicht auf Fertigstellung und Wärmelieferung für die Heizperiode 2010/2011.

Um den Minergiestandard zu erreichen und energetisch sinnvoll zu bauen, sind auch Vorgaben betreffend Beleuchtung und Lüftung einzuhalten. Der Einbau einer mechanischen Lüftung mit Wärmerückgewinnung, mit der vor allem im Winter erheblich Energie eingespart werden kann, ist Teil dieses Standards und im Projekt vorgesehen.

Die Sankt Galler Stadtwerke realisieren auf den Dächern des Schulhauses Schönenwegen und im Gründenmoos Solarstromanlagen. Auf Anfrage zeigten sie kein Interesse, eine vergleichbare Anlage im Feldli zu erstellen.



4.7 Behindertengängigkeit

Dem behindertengerechten Bauen kann nicht in allen Teilen entsprochen werden, ohne die Anlage unverhältnismässig zu beeinträchtigen. Im Nord- und Osttrakt werden je ein Lift eingebaut, um die behindertengängige Erschliessung der Zimmer zu gewährleisten. Bei den anderen Trakten ist ein Lifteinbau unverhältnismässig.

5 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag, Preisstand April 2008, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	64'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	64'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	8'445'000
21	Rohbau 1	CHF	790'000	
22	Rohbau 2	CHF	1'521'000	
23	Elektroanlagen	CHF	860'000	
24	Heizung, Lüftung, Klimaanlage	CHF	1'355'000	
25	Sanitäranlagen	CHF	432'000	
26	Transportanlagen	CHF	112'000	
27	Ausbau 1	CHF	1'067'000	
28	Ausbau 2	CHF	1'159'000	
29	Honorare	CHF	1'149'000	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		CHF	129'000
37	Ausbau 1	CHF	129'000	
BKP 4	Umgebung		CHF	364'000
42	Gartenanlagen	CHF	364'000	
BKP 5	Baunebenkosten		CHF	231'000
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	170'000	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	31'000	
56	Übrige Baunebenkosten	CHF	20'000	
58	Übergangskonten für Rückstellungen	CHF	10'000	
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes (10 % BKP 2)		CHF	840'000



BKP 9	Ausstattung			CHF	347'000
90	Möbel	CHF	277'000		
98	Künstlerischer Schmuck	CHF	70'000		
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				CHF	10'420'000
				=====	

5.1 Anlagekosten der Teilprojekte

	Schultrakte West / Nord / Ost	Kindergarten FSA	Turnhalle
1 Vorbereitungsarbeiten	64'000		
2 Gebäude	7'031'000	414'000	1'000'000
3 Betriebseinrichtungen	74'000	55'000	
4 Umgebung	364'000		
5 Baunebenkosten	231'000		
6 Reserve	700'000	40'000	100'000
9 Ausstattung	336'000	11'000	
Total Kosten	8'800'000	520'000	1'100'000

Der Kostenermittlung der Teilprojekte Kindergarten und Turnhalle ist der selbe Umbaustandard wie für die Sanierung der Schultrakte West, Nord und Ost zugrunde gelegt.

Die Schulanlage Feldli ist im Inventar der Kulturobjekte aufgeführt, so dass sowohl an die Projektierungskosten wie auch an die Baukosten Beiträge aus der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege möglich sind. Für die jetzt zu beschliessenden Ausführungskosten ist nach den Abklärungen der Denkmalpflege ein Beitrag von CHF 200'000 gerechtfertigt und vorgesehen.

5.2 Kostenentwicklung

In der Projektierungsvorlage an das Stadtparlament wurde für das Vorhaben ein Betrag von CHF 6.5 Mio. in Aussicht gestellt. In der Investitionsplanung 2009 - 2013 wurde dieser Betrag auf CHF 7.5 Mio. erhöht und gleichzeitig ein Betrag von CHF 2 Mio. für die Erweiterung des Hortes mit FSA am Gerbeweg eingestellt. Bei der Erarbeitung des Detailprojektes zeigte sich, dass mit der zusätzlichen Sanierung des Kindergartens auf das Vorhaben am Gerbeweg



verzichtet werden kann. In der Projektierungsvorlage an das Stadtparlament vom 16. Januar 2007 war im Übrigen die Sanierung der Turnhalle in diesem Umfang nicht vorgesehen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Situation, Perspektive
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 1. Untergeschoss
- Grundriss 2. Untergeschoss

Konto: 62.5040.XXX

